न्यायालय भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी, भीलवाडा

पीठासीन अधिकारी : श्रीमती निमिषा गुप्ता, आर.ए.एस

**अपील संख्या आर टी ए/199/2016**

**उनवान**

1. मोहम्मद उमर पिता अजीमुदीन शेख, निवासी पुरानी धानमण्डी, भीलवाडा, जिला भीलवाडा

अपीलाण्ट

बनाम

1. मोहम्मद हुसैन पुत्र मोहम्मद हनीफ शेख निवासी मदीना मस्जिद के पास, शास्त्रीनगर, भीलवाडा
2. शरफुदीन पुत्र मोहम्मद हनीफ शेख, निवासी मदीना मस्जिद के पास शास्त्रीनगर, भीलवाडा
3. अब्दुल हकीम पुत्र मोहम्मन हनीफ शेख निवासी मदीना मस्जिद के पास, शास्त्रीनगर
4. इस्लामुदीन पुत्र मोहम्मद हनीफ शेख निवासी मदीना मस्जिद के पास शास्त्रीनगर, भीलवाडा
5. अब्दुल सलाम पुत्र मोहम्मद हनीफ शेख निवासी मदीना मस्जिद के पास शास्त्रीनगर, भीलवाडा
6. खातुन बेगम बेवा मोहम्मद हनीफ शेख निवासी मदीना मस्जिद के पास शास्त्रीनगर, भीलवाडा
7. मोहम्मद अली पुत्र अजीमुद्दीन निवासी पुरानी धानमण्डी मस्जिद के पास भीलवाडा के बजायः–

7/1 रहीना बानू पत्नि मोहम्मद अली
7/2 मोईनुदीन पुत्र मोहम्मद अली
7/3 ताजूदीन पुत्र मोहम्मद अली
7/4 मेराजूदीन पुत्र मोहम्मद अली
7/5 सितारा बानू पुत्री मोहम्मद अली

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

7/6 रजिया बानू पुत्री मोहम्मद अली
8. श्रीमती डिम्पल पत्नि ललित बापना निवासी 6/20 काशीपुरा भीलवाडा
9. राजस्थान राज्य जरिये तहसीलदार भीलवाडा

रेस्पोडण्ट

अपील अन्तर्गत धारा 223 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम अपील विरूद्ध उपखण्ड अधिकारी, भीलवाडा के प्रकरण संख्या 162/2008 निर्णय एवं डिक्री दिनांक 10.6.2016

अधिवक्तागण :–

1. श्री शंभूदास वैष्णव, अधिवक्ता अपीलार्थी
2. श्री अभिमन्यु जोशी ,अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 से 6
3. श्री अमित कोठारी, प्रत्यर्थी संख्या 7
4. श्री दिनेश बापना, प्रत्यर्थी संख्या 8
5. श्री ओम प्रकाश सोनी, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

दिनांक 28.8.2018

1. अपीलाधीन मामले के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार है कि अपीलार्थी/वादी ने अपीलार्थीगण अधीनस्थ न्यायालय में वाद पत्र अन्तर्गत धारा 53,88, 89, 92 ए, एवं 188 राजस्थान काश्तकारी अधिनियम प्रस्तुत कर निवेदन किया कि मौजा कुम्हारिया तहसील व जिला भीलवाडा में आराजी नम्बर 149 लगायत 151, 155 लगायत 157, 169 लगायत 173, 239, 240, 242 लगायत 248, 250 लगायत 252 कुल किता 23 कुल रकबा 51 बीघा 16 बिस्वा स्थित है जो वादी के वालिद, प्रतिवादी संख्या 7 के वालिद एवं प्रतिवादी संख्या 1 से 5 के दादा प्रतिवादी संख्या 6 के ससुर अजीमुदीन श्री आत्मज सिराजुदीन जी शेख के समय की है। इन आराजियात की मिल्कियत अजीमुदीन जी की थी

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

उन्होनें ही इस आराजियात को बनाई व विकास किया यानि तमाम खर्च भी अजीमुदीन ने ही किया परन्तु परिवार में सबसेबडा पुत्र मोहम्मद हनीफ जी के कारण अजीमुदीन जी ने उनके नाम से ही उक्त आराजियात क्रय की थी व कब्जा अजीमुदीन जी ने ही प्राप्त किया । उपरोक्त आराजियात में वादी का 1/3 हिस्सा, प्रतिवादी संख्या 7 का 1/3 हिस्सा व प्रतिवादी संख्या 1 से 5 के पिता व प्रतिवादी संख्या 6 के पति का 1/3 हिस्सा होने से अजीमुदीन जी ने अपने जीवनकाल में पारिवारिक सेटलमेण्ट दिनांक 13.7. 1980 को किया था। जिसमें से वादी को 17 बीघा 5 बिस्वा भूमि दी थी व लिखतम वादी के हक में की थी। प्रतिवादी संख्या 7 व प्रतिवादी संख्या 1 से 5 के पिता व प्रतिवादीसंख्या 6 के पति श्री मोहम्मद हनीफ ने हस्ताक्षर किये व लिखतम वादी को दे दी । उसके अनुसार कब्जा वादी को आराजी नम्बर क्रमश 169 लगायत 173 कुल किता 5 रकबा 10 बीघा 9 बिस्वा व आराजी नम्बर 252 में से 7 बीघा 01 बिस्वा भूमि वादी को दी व वादी को कब्जा कराया तभी से वादी का कब्जा है जो निर्विवाद रूप से चला आ रहा है। वादी इन आराजियात का खातेदार काश्तकार है।

2. प्रतिवादी संख्या 1 से 6 के नाम पर होने से प्रतिवादी संख्या 1 से 6 ने आराजी नम्बर 252 प्रतिवादी नम्बर 8 को अवैध तौर पर हस्तान्तरित कर दी। इसमें से 7 बीघा 01 बिस्वा भूमि आराजी नम्बर 252 की वादी के खातेदारी अधिकार व कब्जे की है इसको विक्रय करने का कोई अधिकार प्रतिवादी संख्या 1 से 6 को नही है। कब्जा बदस्तूर आज तक वादी का चला आ रहा है। इस स्थनान्तरण से वादी पाबन्द नहीं है क्योंकि प्रतिवादीसंख्या 1 से 6 के अधिकार व कब्जे की भूमि ही नहीं थी तो विक्रय से क्रेता को कोई अधिकार नहीं मिलता है। कब्जा ही

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

प्रतिवादी संख्या 8 का है। यह विक्रय वादी पर बाध्यकारी नहीं है तथा अवैध व शून्य है। इस कारण वादी यह घोषणा कराने का अधिकारी है। प्रतिवादीगण दुर्भावना से ग्रसित है वादी को नुकसान पहँचाने की गरज से वादग्रस्त आराजियात को हस्तान्तरित करवा जबरन कब्जा लेना चाहते हैं व वादी को बेदखल करना चाहते है। वादी पिछले 26 वर्षो से अपने हिस्से पर काबिज है। दिनांक 11.7.2006 को प्रतिवादीगण आये व वादीको वादग्रस्त भूमि से बेदखल करने पर आमादा हुए व प्रतिवादीसंख्या 8 ने अपने को क्रेता बताया । इस कारण बिनाय वाद दिनांक 11.7.2006 से उत्पन्न होकर जारी है। इसलिए प्रतिवादीगण को स्थाई निषेधाज्ञा से पाबन्द कराया जावे वे वादग्रस्त आराजियात में हस्तक्षेप न करें व विवादित आराजियात से वादी को बेदखल नहीं करें। वादग्रस्त आराजी के 1/3 हिस्से यानि 07 बीघा 05 बिस्वा का वादी को खातेदार काश्तकार घोषित करा राजस्व रेकार्ड में दर्ज किया जावे व बंटवाडा प्रस्ताव मंगाया जावे।

3. अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण पंजिबद्ध किया गया एवं बाद विचारण अपीलाधीन निर्णय द्वारा वादिया का वाद पत्र खारिज किया । जिससे व्यथित होकर यह अपील इस न्यायालय में प्रस्तुत की है।

4. अपील दर्ज रजिस्टर की जाकर अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली तलब की गई। उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी गई।

5. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय विधिविरूद्ध होने से खारिज योग्य हैं उनका यह भी निवेदन है कि मौजा कुम्हारिया तहसील व जिला भीलवाडा में आराजी नम्बर 149 लगायत 151, 155 लगायत 157, 169 लगायत 173, 239, 240, 242 लगायत 248, 250 लगायत 252 कुल किता 23

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

कुल रकबा 51 बीघा 16 बिस्वा स्थित है जो अपीलाण्ट के वालिद, रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 7/5 के दादा व रेस्पोडेण्ट संख्या 7/6 के ससुर अजीमुदीन जी शेख थे। उनके समय उन्होनें उपरोक्त आराजियात बनाई, तमाम खर्चा कय करने का, डवलप करने का, अजीमुदीन ने ही किया था व कब्जा अजीमुदीन जी का ही था। परिवार में मोहम्मद हनीफ सबसे बडा पुत्र होने के कारण उनके नाम से कय की थी । कब्जा अजीमुदीन जी के बाद अपीलाण्ट मोहम्मद अली व मोहम्मद हनीफ का था । मोहम्मद हनीफ की मृत्यु हो चुकी है व दौराने वाद मोहम्मद अली की भी मृत्यु हो गये उनके वारिस रेस्पोडेण्ट नम्बर 7/1 से लगायत 7/6 है। अधीनस्थ न्यायालय ने गलत तौर पर बिना किसी साक्ष्य के दावा भोली केम्प में वादी के उपस्थित नहीं होने से दावा खारिज कर दिया जो न्याय के नैसर्गिक सिद्धान्त के विपरीत होने से निरस्त योग्य है।

6. अधिवक्ता अपीलार्थी का यह भी निवेदन है कि कब्जा लगातार अपीलाण्ट/वादी व रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 7/6 का है परन्तु अधीनस्थ न्यायालय ने गलत तौर पर कब्जा न मान मनमकसूद तरीके से दावा खारिज कर भारी भूल फरमाई है इस कारण निर्णय व डिकी निरस्त योग्य है।

7. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि प्रकरण में पेशी दिनांक 4.7.2016 की दी गई थी परन्तु निर्णय दिनांक 10.6.2016 को ही करदिया गया । पेशी की सूचना अपीलाण्ट को कानूनी तौर पर नहीं दी गई। मोहम्मद अली की मृत्यु दौराने वाद हो चुकी थी परन्तु अदालत ने मरे हुए आदमी के खिलाफ निर्णय व डिकी पारित कर विधिक त्रुटि की है । इसलिए अपीलाधीन निर्णय व डिकी निरस्त योग्य है।

8. अपीलार्थी के योग्य अधिवक्ता का यह भी निवेदन है कि सिविल कोर्ट में किसी बंटवाडा नामे को साक्ष्य में ग्राह्य

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

नहीं मानने का जो हवाला अधीनस्थ न्यायालय ने अपने निर्णय में दिया है। उस आधार पर वाद को खारिज करने का कोई अधिकार नहीं मिलता है। साक्ष्य का विषयहै व आराजी बेनामी तौर पर मोहम्मद हनीफ के नाम थी व बंटवाडा नामा एक्ट अपोन हो चुका था। क्योंकि दूसरी जायदादों में अपने अपने हक व हिस्से के अनुसार पक्षकारान उपयोग उपभोग कर रहे हैं। फेमेली सेटलमेण्ट के अनुसार पक्षकारान का हिस्सा है इस कारण यह वाद खारिज होने योग्य नहीं था फिर भी अधीनस्थ न्यायालय ने अपीलार्थी/वादी का वाद अपीलाधीन निर्णय द्वारा खारिज किया जो विधिसम्मत नहीं होने से खारिज योग्य है। अतः अपील अपीलार्थी स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को निरस्त फरमाया जावे । अधिवक्ता अपीलार्थी ने न्यायिक उद्धरण डी एन जे 2011 राजस्थान पेज 908, डी एन जे 2011 (2) राजस्थान पेज 910, डी एन जे 2009 II (एस सी) पेज 320 एवं डब्ल्यू एल सी 2007 (5) राजस्थान पेज 473 की ओर आकर्षित करते हुए अपील अपीलार्थी स्वीकार करने का निवेदन किया ।

9. अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 7 के योग्य अधिवक्ता का कथन है कि प्रकरण में उभयपक्ष को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया जाना चाहिये था। जो अधीनस्थ न्यायालय द्वारा प्रदान नहीं किया गया है।

10. अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 8 का निवेदन है कि अधीनस्थ न्यायालय में अपीलाण्ट/वादी को अपना पक्ष प्रस्तुत करना चाहिये था। वादी स्वयं अधीनस्थ न्यायालय में उपस्थित नही हुए । अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है वह विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जावे।

11. अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 से 6 के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि अजीमुदीन जी के तीन पुत्र थे

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

1. मोहम्मद हुसैन, 2. मोहम्मद अली व 3. मोहम्मद हनीफ, वादग्रस्त आराजी मोहम्मद हनीफ के नाम राजस्व रेकार्ड में दर्ज है। यदि अजीमुदीन ने वादग्रस्त आराजी क्रय की डवलप की परन्तु मोहम्मद हनीफ के नाम पर क्रय की थी एवं अजीमुदीन जी के तीनों पुत्रों का बराबर बराबर हक था तो मोहम्मद हनीफ की मृत्यु होने से पूर्व उजर क्यों नहीं उठाया गया था। जहॉ तक फेमेली सेटलमेंण्ट का प्रश्न है उक्त दस्तावेज साक्ष्य में ग्राह्‌य नहीं है। उक्त फेमेली सेटलमेण्ट दिनांक 13.7.1980 को किया गया एवं दावा दिनांक 20.7.2006 यानि 26 साल के विलम्ब से क्यों प्रस्तुत किया गया । वादग्रस्त आराजी प्रत्यर्थी संख्या 1 से 6 के नाम पर वादग्रस्त आराजी होने से उनके द्वारा आराजी संख्या 252 प्रत्यर्थी संख्या 8 को विक्रय की है। उक्त विक्रय पत्र को निरस्त करने का अधिकार सिविल न्यायालय को है।

12. अधिवक्ता प्रत्यर्थी संख्या 1 से 6 के योग्य अधिवक्ता का निवेदन है कि प्रकरण में मोहम्मद अली की मृत्यु के उपरान्त उनके वारिसान को रेकार्ड पर दिनांक 11.3.2015 को ले लिया गया है। यदि मोहम्मद अली की मृत्यु दौराने वाद हुई थी तो । इसके संबंध में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संशोधित अनवान प्रस्तुत करने की जिम्मेदारी तो स्वयं अपीलाण्ट/वादी की ही थी। अधीनस्थ न्यायालय ने बाद विचारण जो निर्णय पारित किया है। वह विधिसम्मत है। अतः अपील अपीलार्थी खारिज की जावे।

13. हमनें उभयपक्ष के अधिवक्तागण की बहस सुनी एवं पत्रावली पर उपलब्ध रेकार्ड, अधिवक्ता अपीलाण्ट द्वारा प्रस्तुत न्यायिक उद्धरण का प्रकरण के परिप्रेक्ष्य में ध्यानपूर्वक अवलोकन किया । अपीलार्थी वादी का निवेदन है कि मौजा कुम्हारिया तहसील व जिला भीलवाडा में आराजी नम्बर 149 लगायत 151, 155 लगायत 157, 169

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

लगायत 173, 239, 240, 242 लगायत 248, 250 लगायत 252 कुल किता 23 कुल रकबा 51 बीघा 16 बिस्वा स्थित है जो अपीलाण्ट के वालिद, रेस्पोडेण्ट संख्या 1 से 7/5 के दादा व रेस्पोडेण्ट संख्या 7/6 के ससुर अजीमुदीन जी शेख थे। उनके समय उन्होनें उपरोक्त आराजियात बनाई, तमाम खर्चा क्रय करने का, डवलप करने का, अजीमुदीन ने ही किया था व कब्जा अजीमुदीन जी का ही था। परिवार में मोहम्मद हनीफ सबसे बडा पुत्र होने के कारण उनके नाम से क्रय की थी । कब्जा अजीमुदीन जी के बाद अपीलाण्ट, मोहम्मद अली व मोहम्मद हनीफ का था। वादग्रस्त आराजियात के बाबत फेमेली सेटलमेण्ट दिनांक 13.7.80 को किया गया । उसी अनुसार पक्षकारान अपने अपने हक हिस्से पर काबिज होकर काश्त कर रहे हैं। परन्तु राजस्व रेकार्ड में प्रत्यर्थी संख्या 1 से 6 का नाम दर्ज हो जाने से वादग्रस्त आराजी में से आराजी नम्बर 252 रकबा 7 बीघा 1 बिस्वा प्रत्यर्थी संख्या 8 को विक्रय कर दी। जबकि उक्त आराजी अपीलाण्ट/वादी के हिस्से में होकर उक्त आराजी पर कब्जाकाश्त अपीलाण्ट वादी का चला आ रहा है।

14. अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली का अवलोकन किया । अधीनस्थ न्यायालय में प्रकरण दिनांक 20.7.2006 को पंजीबद्ध किया गया । प्रकरण में उभयपक्ष के अधिवक्तागण नियत पेशी पर उपस्थित होते रहे हैं। तारीख पेशी दिनांक 18.3.2015 की आदेशिका में भी उभयपक्ष की उपस्थिति दर्ज की गई है। एवं प्रकरण तनकीयात कायम करने हेतु नियत की गई एवं आगामी पेशी दिनांक 30.3. 2015 नियत की गई। उसके उपरान्त पत्रावली में लगातार 10 बार पेशीयॉ नियत की गई। जिसमें पीठासीन अधिकारी अन्य राजकार्य में व्यस्त रहे व अन्य कारण से प्रकरण में कोई कार्यवाही नहीं हो पाई। तारीख पेशी दिनांक 28.3. 2016 को भी पीठासीन अधिकारी के अन्य राज्यकार्य में

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

व्यस्त होने का अंकन है एवं उभयपक्ष की उपस्थित आदेशिका में अंकित है। उसके बाद तारीख पेशी दिनांक 4.7.2016 को नियत की गई। जबकि प्रकरण में तारीख पेशी दिनांक 4.7.2016 से पूर्व ही प्रकरण को कोर्ट केम्प भोली पर दिनांक 10.6.2016 को रखा गया । जिसकी कोई सूचना पक्षकारान को दिया जाने का कोई रेकार्ड पत्रावली पर उपलब्ध नहीं है। चूंकि यदि प्रकरण को तारीख पेशी से पूर्व केम्प कोर्ट में रखा जाना था तो अधीनस्थ न्यायालय को चाहिये था कि पक्षकारान को सूचित किया जाता । जिससे वे उपस्थित होकर अपना पक्ष प्रस्तुत करते। दिनांक 10.6.2016 को आदेशिका में अंकन किया गया कि ''वादी व वादी के अधिवक्ता को तीन बार आवाजें लगवाई गई । बावजूद सूचना अनुपस्थित । '' इसी तारीख पेशी को केम्प कोर्ट में प्रकरण का निर्णय पारित कर दिया गया । जबकि पूर्व में प्रकरण तनकियात कायम करने में चल रहा था। जिसकी जिम्मेदारी न्यायायल की होती है। चूंकि मूल वाद में पक्षकारों के हक हितों का उनके द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य, दस्तावेज के का अवलोकन करने आधार पर गुणावगुण पर निर्णय पारित किया जाता है । प्रकरण में नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त की पालना में उभयपक्ष को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का समुचित अवसर दौराने वाद विचारण दिया जाना चाहिये था। अपीलाधीन मामले में अपीलाण्ट/वादी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान नहीं किया गया है।

15. अधिवक्ता अपीलार्थी का कथन है कि ,अधीनस्थ न्यायालय में दौराने विचारण वाद प्रतिवादी संख्या 7 मोहम्मद अली की मृत्यु हो गई थी एवं मृत व्यक्ति के विरूद्ध अपीलाधीन निर्णय एवं डिक्री पारित की गई है। अधीनस्थ न्यायालय की पत्रावली की आदेशिका दिनांक 11.2.2015 में प्रकरण में संशोधित टाईटल पेश नहीं किये जाने से अंतिम अवसर दिया जाकर प्रकरण दिनांक 13.2.2015

भू. प्रबन्ध अधिकारी एवं
पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी
भीलवाड़ा

को नियत किया गया । इससे पूर्व ही अधीनस्थ न्यायालय में संशोधित अनवान दिनांक 11.3.2015 को प्रस्तुत कर दिया गया था । जिसको पत्रावली में संलग्न कर दिया गया था। उक्त संशोधित अनवान रेकार्ड पर लिये जाने का आदेश पृथक से आदेशिका में अंकन नहीं किया गया परन्तु संशोधित अनवान पत्रावली में सलग्न कर दिया गया था। इसलिए अपीलार्थी का यह कथन कि अधीनस्थ न्यायालय में वाद मृतक प्रतिवादी के विरूद्ध पारित किया गया है युक्तियुक्त प्रतीत नहीं होता है। चूंकि अपीलाधीन मामले में नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्त की पालना में अपीलाण्ट/वादी को अपना पक्ष प्रस्तुत करने का समुचित अवसर प्रदान नहीं कर जो अपीलाधीन निर्णय पारित किया गया है उसका समर्थन नहीं किया जा सकता है।

16. अतः अपील अपीलाण्ट आंशिक रूप से स्वीकार कर अधीनस्थ न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं डिक्री दिनांक 10.6.2016 को निरस्त किया जाता है एवं प्रकरण को अधीनस्थ न्यायालय को प्रतिप्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में उभयपक्ष दावा एवं जवाब दावा के आधार पर तनकियात कायम कर उभयपक्ष की साक्ष्य, शहादत ली जाकर तनकीवाईज गुणावगुण पर पुनः निर्णय पारित करें। उभयपक्ष अधीनस्थ न्यायालय में दिनांक 31.10.2018 को उपस्थित रहे।

17. निर्णय आज दिनांक 28.8.2018 को सरे इजलास सुनाया गया ।

28/8/18

(निमिषा गुप्ता)
भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन
राजस्व अपील प्राधिकारी,भीलवाडा

भू प्रबन्ध अधिकारी एवं पदेन राजस्व अपील प्राधिकारी भीलवाड़ा